

AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL DE ITAGÜÍ – ADELÍ

**ESTUDIOS DE NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
(ARTICULO 10 ACUERDO 006 DE 2017)**

Objeto: “VENTA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, ENTREGADOS A ADELÍ PARA SER ENAJENADOS EN VIRTUD DEL PROYECTO N° 4 DEL CONVENIO 049 DE 2017”

Itagüí

Fecha: Octubre de 2018

TABLA DE CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.....	2
2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO	6
3. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN EL CONTRATO	10
4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.....	13
5. CRITERIOS DE SELECCIÓN.....	14
6. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS	17
7. GARANTÍAS EXIGIDAS	18
8. ACUERDO COMERCIAL.....	18
9. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL	22
10. ANEXOS	23

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

De conformidad con el artículo 10 del Acuerdo 006 de 2017 (Manual de contratación de ADELI), que consagra FUNDAMENTOS BÁSICOS “ se dispone que : *En todos los procesos de selección que realice La Agencia de Desarrollo Local de Itagüí “ADELI”, se tendrá en cuenta además de las reglas definidas en el presente Manual, lo siguiente:* 1. Los procesos contractuales guardarán correspondencia con el Plan General de Adquisiciones de bienes, servicios y obra pública de La Agencia de Desarrollo Local de Itagüí “ADELI”. 2. Se realizarán los estudios de mercado, con el fin de verificar la disponibilidad de los bienes y servicios y su valor. 3. Se realizarán estudios de necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación, dichos estudios contendrán como mínimo las siguientes especificaciones

Así mismo y en virtud del principio de planeación, todo proceso contractual tendrá que haber sido planificado desde la necesidad de la prestación de un servicio y por ello es necesario dejar fundamentos que permitan deducir la necesidad de la contratación y los alcances que pretende la entidad con la descripción detallada de sus fundamentos.

Dentro de los fines esenciales del Estado se encuentran estipulados en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia: *“Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares”.*

La Constitución Política en su Artículo 113, establece que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines.

El artículo 209 de la Constitución Política, preceptúa: *“la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley”.*

Lo anterior significa que, si bien el estado se concibe como un solo centro de impulsión política, éste reconoce la autonomía de las entidades territoriales y sabe que para hacer presencia estatal a lo largo y ancho de todo el territorio debe adoptar algunas medidas administrativas legalmente establecidas. Como lo es la descentralización, la delegación y la desconcentración administrativa.

El Municipio de Itagüí cuenta actualmente con determinados bienes inmuebles de su propiedad, es decir, que pertenecen a su dominio privado y de los cuales tiene su titularidad formal, teniendo frente a ellos la necesidad de enajenarlos. Estos inmuebles hacen parte de aquellos que son considerados fiscales, los cuales, son definidos como los bienes inmuebles que están en cabeza del Estado y los cuales tiene en su poder como si fuera un propietario particular. Estos bienes, están destinados al uso privativo de la administración, para sus fines propios, pueden estar destinados a la prestación de servicios públicos que la administración utiliza de forma inmediata, sin embargo, dentro de esta clase de bienes también se encuentran los fiscales adjudicables, que son aquellos respecto de los cuales la administración no está haciendo uso de ellos para la prestación de un servicio, o para sus fines propios y por ende los puede traspasar a particulares, siempre que cumplan con las exigencias de ley, logrando con esto la producción de ventajas económicas, en la misma forma que lo están los bienes de apropiación particular en beneficio de su dueño, similitud que permite comprender la identidad de regímenes jurídicos que se predica de los bienes fiscales y los bienes de los particulares.

Con relación a la clasificación tradicional de bienes de uso público y bienes fiscales, el Consejo de Estado ha centrado la diferencia en “la presencia o no de la posibilidad de disposición de los mismos, de manera que, en términos generales, los primeros serían aquellos bienes que no están en el comercio y tienen los atributos fijados por la misma Constitución de ser inalienables, inembargables e imprescriptibles, en tanto que los segundos serían aquellos cuyo dominio se ejerce por las entidades

públicas de manera similar al de los particulares, y por lo mismo (bajo múltiples limitaciones) están en el comercio, son enajenables, y con ellos se conforma el patrimonio de las entidades titulares del dominio”.

La Corte Constitucional en Sentencia C-064-03 establece: “... El patrimonio del Estado puede cobijar bienes de muy diverso contenido y naturaleza: muebles e inmuebles... Sobre este punto se observa, en primer lugar, que no hay definición constitucional de patrimonio del Estado, lo que obliga a acudir a los criterios generales señalados en la Carta Política sobre el particular. Por otro lado, la Corte considera que no es posible asimilar o confundir el concepto de patrimonio privado con el de patrimonio del Estado, puesto que éste involucra formas de propiedad como los bienes de uso público (C. Pol., art. 63), el patrimonio ecológico, el genético (C. Pol., arts. 8°, 79 y 80), el patrimonio cultural, e arqueológico (C. Pol., arts 63 y 72) que no se asemejan a las formas de propiedad privada, precisamente porque tienen características diversas y persiguen fines distintos y se encuentran bajo la especial protección del Estado. Por tal razón, el concepto de patrimonio del Estado es propio del Derecho Público, lo que lógicamente se desprende del tipo de relación que surge sobre esos bienes, que no es igual al que tienen los particulares sobre la propiedad privada.”

En términos jurídicos y gramaticales, “enajenar” es “pasar o transmitir a alguien el dominio de algo o algún otro derecho sobre ello”; tratándose de inmuebles, la legislación configura el título y el modo, para perfeccionar el traspaso. El título es un contrato, que debe elevarse a escritura pública, y que, según que la transferencia sea onerosa o gratuita, el contrato será de compraventa o de donación.

Para el caso que nos ocupa, la enajenación se hará a título oneroso, cuyo título será por ende la compraventa, cuyos recursos serán destinados a proyectos de desarrollo urbano del Municipio.

Los bienes inmuebles que el Municipio requiere enajenar, son bienes respecto de los cuales la administración, no está haciendo uso para la prestación de un servicio, ni para sus fines propios, razones por las cuales, los mismos no se encuentran en óptimas condiciones y están siendo inutilizados. Por ende, el Municipio requiere traspasarlos a particulares para generar así una producción económica, que pueda ser utilizada para adelantar otro tipo de proyectos, obras y actividades en pro del Municipio y por ende de la comunidad en general.

Tal enajenación se realizará con diferentes objetivos, por parte del adquirente se espera la ejecución de proyectos de desarrollo urbanístico que pueden consistir en el incremento de actividades productivas, elevación de las condiciones sociales, familiares, culturales y económicas de la población, la conservación y mejoramiento del medio ambiente, el mantenimiento del Municipio en buenas condiciones, embellecimiento de espacios que están inutilizados y que mejorarán el paisajismo del Municipio, debido al mejoramiento de las características visibles, físicas y estructurales de los espacios. Es claro también para el Municipio, que aquel o aquellos adquirentes de tales inmuebles representarán a futuro un ingreso tributario para el ente territorial, sea que estos le den una destinación comercial o residencial al inmueble adquirido.

Por parte del Municipio, se espera la obtención de recursos para ser destinados específicamente en el Cumplimiento de las metas del plan de desarrollo como aquel instrumento de gestión pública empleado para propulsar el desarrollo social del Municipio.

De esta manera y con tales finalidades, el Municipio encuentra en ADELI, aquella entidad idónea para llevar a cabo la venta de los inmuebles mencionados, enmarcando lo anterior dentro del proyecto N°4, denominado "Gerencia en proyectos de integración de las entidades en la identificación de necesidades, elaboración, revisión, ajuste y calibración de diseños y estudios de prefactibilidad de modernización de ciudad e incorporación al inventario de las necesidades de infraestructura. Implementación y ejecución de proyectos de desarrollo urbanístico dentro del contexto de modernización de ciudad del Convenio Interadministrativo de Asociación 049 de 2017 referido.

A manera de antecedente, el Municipio, conoce la idoneidad de ADELI, teniendo en cuenta que éste ha desarrollado proyectos de gran impacto en el tema de desarrollo urbanístico, los cuales han estado encaminados a la enajenación de inmuebles tales como el lote ubicado en la zona urbana del barrio Santa Catalina, carrera 52D N° 60-05 del Municipio de Itagüí, con un área de 30.576,16m² y el lote ubicado en la carrera 48 Número 50^a-27, calle 51N° 48-27, CALLE 50^a N° 48-64 para la ejecución de proyectos determinados.

Además de su objeto social, consistente en *"Gestionar, liderar, promover, ejecutar, supervisar, desarrollar y coordinar, en nombre propio o mediante sistemas de cooperación, asociación o cualquier"*

modalidad contractual, planes y proyectos sociales, institucionales, culturales, comunicacionales y de medios, del sector público o privado de carácter municipal, departamental, nacional e internacional; además la Agencia podrá realizar e intervenir en proyectos de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, en la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas de renovación y redesarrollo urbano y para el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes, así como realizar proyectos integrales para el mejoramiento de la infraestructura institucional y del espacio público y promover alianzas público privadas para generar desarrollo, progreso y empleo para la comunidad. Igualmente, la Agencia atenderá los requerimientos que en programas de inclusión social se puedan generar desde la prestación de los servicios públicos, como programas de Gestión Integral de los Residuos Sólidos, de capacitación y desarrollo asociativo para todo tipo de población que lo requiera. También prestara servicios integrales como operador logístico en todas sus formas y manifestaciones”.

El presente proceso de enajenación, se llevará a cabo a través del procedimiento de subasta para la venta de inmuebles, adoptado por ADELI a través del Acuerdo 03 del 20 de abril de 2018, mediante acta de junta directiva #004.

Lo anterior enmarcado dentro del **COMPONENTE DEL PLAN ESTRATÉGICO CORPORATIVO (PEC)**
2. COMPONENTE DE ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS Y SERVICIOS 1.1 LÍNEA ESTRATÉGICA
2.1.3 Línea de Proyectos Inmobiliarios y Urbanísticos. Con fundamento en el ACUERDO 018 (27 diciembre de 2017) POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN CORPORATIVO DE LA AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL “ADELI”

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO

- a) Denominación del bien o servicio: “VENTA DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ EN VIRTUD DEL PROYECTO N° 4 DEL CONVENIO 049 DE 2017 SUSCRITO CON LA AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL DE ITAGÜÍ - ADELI”.

- b) Descripción general: Subasta de bienes inmuebles propiedad del Municipio de Itagüí, los cuales

fueron entregados a ADELI mediante Acta de Concertación del 28 de mayo de 2018 derivada del Convenio Interadministrativo de Asociación N° 049 de 2017.

- c) Plazo del contrato: la suscripción del Contrato de Compraventa producto de la Subasta realizada por ADELI, se llevará a cabo por las partes (Vendedor – Municipio de Itagüí y Comprador seleccionado por ADELI), en las instalaciones de la Secretaría Jurídica del Municipio de Itagüí, ubicadas en la Carrera 51 N° 51-55 piso 4° Edificio Alcaldía.
- d) Lugar de ejecución: Municipio de Itagüí.
- e) Supervisión: Por tratarse de un contrato con obligaciones de ejecución instantánea, es decir, que las mismas se cumplen de forma inmediata, quedando extinguida la relación con la realización de la prestación prevista, no existe continuidad en el tiempo, no se requiere supervisor para el contrato que resulte del procedimiento de subasta de bienes inmuebles. En su lugar se elaborará por parte de ADELI un informe final que de cuenta del resultado del procedimiento de subasta de bienes inmuebles.
- f) Alcance del contrato: El alcance del proyecto, contempla los bienes inmuebles relacionados a continuación, los cuales serán sometidos a subasta con efectos de venta mediante la presente invitación, pueden verificarse en las direcciones que se relacionan, será obligación de los interesados realizar la visita ocular previamente a la presentación de la oferta, para verificar su ubicación, estado, calidad y características (área, linderos etc.). No obstante, los avalúos de los inmuebles sujetos a subasta se publicarán junto con la invitación.

N°	MATRICULA INMOBILIARIA	UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES	DIRECCIÓN	ÁREA	AVALÚO = PRECIO MÍNIMO DE VENTA
1	001-44031 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTO	BARRIO SAMARIA – ZONA URBANA	CARRERA 54ª N°34-11 LOTE 10	200 m2	\$240.000.000

N°	MATRICULA INMOBILIARIA	UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES	DIRECCIÓN	ÁREA	AVALÚO = PRECIO MÍNIMO DE VENTA
	PÚBLICOS ZONA SUR MEDELLÍN - ANTIOQUIA				
2	001-44030 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTO PÚBLICOS ZONA SUR MEDELLÍN - ANTIOQUIA	BARRIO SAMARIA – ZONA URBANA	CARRERA 54ª N°34-28 LOTE 09	200m2	\$240.000.000

OBLIGACIONES DEL OFERENTE FAVORECIDO EN CALIDAD DE COMPRADOR

1. Pagar el precio ofertado en audiencia de subasta, por el valor aceptado por ADELI, dentro del término establecido.
2. Asumir los costos que por ley le corresponden para el perfeccionamiento y ejecución del contrato de compraventa, escritura y registro.
3. Cumplir con el objeto contratado dentro del plazo y en las condiciones acordadas.
4. No ofrecer pagos o prebendas a los funcionarios de ADELI.
5. Guardar la debida y completa reserva sobre la información y los documentos que tenga conocimiento o a los que tenga acceso en virtud de la ejecución del presente contrato y no utilizarla sino exclusivamente en relación con los fines del mismo.
6. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato, evitando dilaciones injustificadas o entrambamientos.
7. Las demás que se estimen convenientes para la ejecución del presente contrato.

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO EN CALIDAD DE PROPIETARIO (VENDEDOR)

1. Saneamiento administrativo, físico y jurídico del inmueble o los inmuebles objeto de compraventa.
2. Pagar los costos que le correspondan por ley y que se requieran para entregar el bien o los bienes inmuebles al comprador.
3. Garantizar al COMPRADOR que el inmueble o los inmuebles objeto de compraventa se encuentran libres de gravámenes, embargos, demandas civiles, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, censos, anticresis, pleitos pendientes, entre otras circunstancias que puedan afectar el dominio del bien. Además de garantizar que el mismo o los mismos se encuentran a paz y salvo de todo impuesto, valorización y contribución por conceptos de impuestos, tasas o derechos municipales.
4. Garantizar el saneamiento por evicción y responder por cualquier gravamen y acción que resultare y que responderá por cualquier vicio redhibitorio u oculto del bien inmueble objeto de Compraventa.
5. Entregar a paz y salvo el inmueble o los inmuebles por concepto de servicios públicos que tengan los mismos.
6. Cumplir con todas las formalidades necesarias para el perfeccionamiento del contrato de Compraventa.
7. Garantizar que, a la firma de la Escritura pública, realizará la entrega real y material al COMPRADOR del inmueble o los inmuebles objeto de contrato de Compraventa.
8. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato, evitando dilaciones injustificadas o entramamientos.
9. Las demás que se estimen convenientes para la ejecución del contrato.

OBLIGACIONES DE ADELI (COMO INTERMEDIARIO)

1. Cumplir con su función de mediación entre las partes de manera adecuada.
2. Poner al servicio del contratista la información que solicite y sea necesaria para el adecuado desarrollo del objeto contractual.
3. Agotar cada una de las etapas del procedimiento de subasta de bienes inmuebles, prestando la mayor diligencia en cada una de ellas.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN EL CONTRATO

La Agencia de Desarrollo Local de Itagüí – ADELI, Empresa Industrial y Comercial del Estado del Orden Municipal, en aplicación del Acuerdo 003 de 2018 “Por medio del cual se adopta el procedimiento para la venta de bienes inmuebles en la agencia de desarrollo local de ITAGUI – ADELI”; procederá a la venta de bienes inmuebles propiedad del Municipio de Itagüí a través de invitación.

- **ACUERDO NÚMERO 006** (7 de abril de 2017), POR EL CUAL SE ADOPTA EL NUEVO MANUAL DE CONTRATACIÓN DE LA AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL DE ITAGÜÍ “ADELI” CAPITULO IV - RÉGIMEN CONTRACTUAL ARTÍCULO 6°. RÉGIMEN CONTRACTUAL APLICABLE A LA AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL DE ITAGÜÍ “ADELI”. “Los contratos que celebre ADELI, se regirán por las reglas del derecho privado, salvo excepciones consagradas en la Constitución Nacional, la ley y demás disposiciones concordantes, modificatorias, las adiciones o reglamento, respetando los principios de la función administrativa enunciados en el artículo 209 de la Constitución Política.

ADELI, desarrollará los contratos correspondientes a su objeto social con sujeción a las normas del derecho privado. En razón a ello, podrá celebrar todo tipo de contratos de derecho privado, rigiéndose por los Estatutos de la Empresa, los principios consagrados en las normas de derecho privado y/o por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales.

Lo anterior en virtud de lo consagrado en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, dispone: *“Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), sus filiales y las Sociedades entre Entidades Públicas con participación mayoritaria del Estado superior al cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la presente ley. Se exceptúan*

los contratos de ciencia y tecnología, que se regirán por la Ley 29 de 1990 y las disposiciones normativas existentes.”

PRINCIPIOS RECTORES DE LA CONTRATACIÓN EN ADELI

ARTÍCULO 5°. La Agencia de Desarrollo Local de Itagüí “ADELI”, aplicará en los procesos contractuales, los siguientes principios rectores que regirán su actividad contractual de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política y el artículo 13 de la ley 1150 de 2007.

IGUALDAD: Busca que todas las personas naturales y/o jurídicas que se encuentren en la misma situación reciban el mismo tratamiento.

MORALIDAD ADMINISTRATIVA: Este principio irradia toda la actuación dentro de las organizaciones que cumplen funciones públicas, enmarcada en los parámetros de la Constitución y la Ley, en consecuencia todas las acciones de los servidores, funcionarios o trabajadores de La Agencia de Desarrollo Local de Itagüí “ADELI” estarán encaminadas a la honestidad, bondad, compromiso y las buenas costumbres.

EFICACIA: Las acciones contractuales que se adelanten, deben cumplir satisfactoriamente los fines de la Empresa y la obtención de los resultados esperados, como consecuencia de la ejecución de los procedimientos establecidos en este Manual.

ECONOMÍA: Los procesos serán realizados con celeridad, eficiencia y eficacia, permitiendo la agilidad de los trámites y obteniendo como resultado final la propuesta más conveniente para la entidad.

CELERIDAD: En todos los trámites contractuales se observará la máxima diligencia de quienes en ella intervienen, garantizando prontitud y oportunidad debida, sin dilatar injustificadamente el procedimiento contractual.

IMPARCIALIDAD: En virtud de este principio, los servidores, funcionarios o trabajador es de la Empresa deberán actuar teniendo en cuenta que la finalidad de los procedimientos es la de asegurar y garantizar los derechos de todas las personas, de manera objetiva.

ADELI - Empresa Industrial y Comercial del Estado

Carrera 51 No. 51-55 , Edificio Concejo Municipal de Itagüí. Piso 9

Correo Electrónico: contactenos@adeli.gov.co

Teléfono: 3737676 EXT 1422

NIT: 900590434-8

www.adeli.gov.co

PUBLICIDAD: Tiene como finalidad informar, persuadir y conseguir la participación de las personas interesadas en los procesos de contratación de la Empresa.

TRANSPARENCIA: Garantiza que la contratación se efectúe por procedimientos y reglas claras que lleven a la selección objetiva del contratista.

RESPONSABILIDAD: Los servidores, funcionarios o trabajadores de la Empresa tienen la obligación de planear, ejecutar y coordinar todo el proceso de contratación, respondiendo por sus actuaciones u omisiones.

PLANEACIÓN: Las actuaciones contractuales de la Empresa obedecerán a una rigurosa planeación de los procedimientos y recursos.

BUENA FE: Toda negociación y contratación debe ser realizada de buena fe, vale decir, con entera lealtad, con intención recta y positiva, para que así pueda realizarse cabal y satisfactoriamente la finalidad social, pública y privada a que obedece la contratación.

La buena fe implica que tanto al momento de la negociación como en el perfeccionamiento del contrato, su ejecución y liquidación, se debe velar por el cumplimiento satisfactorio de los intereses del contrato.

RESPONSABILIDAD SOCIAL: Es la capacidad de respuesta que tiene la Empresa, frente a los efectos e implicaciones de sus acciones sobre los diferentes grupos con los que se relaciona.

PARÁGRAFO: Además de los anteriores principios, serán aplicables a la actuación contractual de La Agencia de Desarrollo Local de Itagüí "ADELI" los principios de buena administración, como lo son la competitividad, productividad y rentabilidad.

• CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA

ARTICULO 1. "Colombia es un Estado Social de Derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista,

fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general”.

ARTICULO 2. “Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares”.

ARTICULO 4. “La Constitución es norma de normas. En todo caso de incompatibilidad entre la Constitución y la ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales. Es deber de los nacionales y de los extranjeros en Colombia acatar la Constitución y las leyes, y respetar y obedecer a las autoridades”.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

Los bienes inmuebles objeto de enajenación, se encuentran estimados teniendo como base el avalúo comercial de cada uno de ellos, será el valor individual o global el valor que determine el estimado del contrato.

Forma de pago: Para participar en el proceso de subasta, los interesados deberán consignar en la cuenta que ADELI indique en la invitación, el 20% del valor mínimo de venta (Avalúo) del (los) inmueble (s) de su interés. Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la aceptación de la oferta en audiencia de subasta, el oferente ganador tendrá que realizar la consignación del valor restante respecto del precio con el cual finalizó la subasta. De lo contrario ADELI dará aplicabilidad a lo establecido por el oferente en el Anexo N°2 adjunto a la propuesta.

5. CRITERIOS DE SELECCIÓN

REQUISITOS GENERALES DE PARTICIPACIÓN

En el presente proceso de enajenación de bienes inmuebles, podrán presentar propuesta todas las personas naturales o jurídicas que se encuentren en capacidad jurídica para participar y que cumplan con las condiciones exigidas en la invitación.

DOCUMENTOS

Los interesados en presentar ofertas para la compra de los inmuebles deberán presentar su propuesta adjuntando los siguientes documentos:

1. Carta de presentación de la propuesta, debidamente diligenciada y firmada por la persona natural o por el representante legal de la persona jurídica (Según el caso), donde se indique el valor ofertado por el (los) inmueble (s) de su interés. Así mismo se indicara la ausencia de inhabilidades e incompatibilidades, es decir, el oferente con su propuesta manifiesta bajo gravedad de juramento que no está incurso dentro de las causales de inhabilidades e incompatibilidades para contratar, previstas en la Constitución Política Art 122. Modificado por el Art. 4°, Acto Legislativo 01 de 2009, Art 126. Modificado por el art 2°, Acto Legislativo 02 de 2015, Ley 80 de 1993 Art 8° modificado y complementado por la Ley 1474 de 2011, Ley 1801 de 2016 art 183 y en las demás normas que consagran estas. (Anexo N°1).
2. Carta compromiso de cumplimiento de la oferta económica (Anexo N°2).
3. Recibo Original de la Consignación Bancaria por el 20% de la oferta realizada (Cuenta de Ahorros Bancolombia N° 015742013-19) a nombre de la Agencia de Desarrollo Local de Itagüí. Al oferente cuya oferta no fuere seleccionada se le devolverá el valor consignado, dicho procedimiento se realizará a la cuenta bancaria que deberá certificar dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la subasta.
4. Fotocopia de la cédula de ciudadanía para persona natural o del representante legal para persona jurídica.

5. Certificado de Existencia y representación legal vigente para personas jurídicas.
6. Estar debidamente facultado o autorizado mediante documento para presentar la oferta y celebrar el contrato cuando se trate del representante legal de una persona jurídica. El Representante Legal de la persona jurídica debe estar facultado cualitativa y cuantitativamente para presentar las ofertas, bien por los respectivos estatutos o por manifestación expresa y escrita del órgano societario competente para tal efecto; en el último caso, debe adjuntar la copia del acta respectiva o certificación al respecto. La respectiva autorización deberá tener una fecha anterior a la fecha establecida en el cronograma de la invitación para el respectivo cierre.
7. Certificado de antecedentes Disciplinarios vigente expedido por la Procuraduría General de la Nación, del representante legal y de la persona jurídica.
8. Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República vigente, del representante legal y de la persona jurídica.
9. Certificado de antecedentes Judiciales expedido por la Policía Nacional del representante legal, así como el certificado consultado en el Registro Nacional de Medidas correctivas RNMC.
10. Registro Unico Tributario de la DIAN (RUT) con el fin de conocer el régimen Tributario a que pertenece el Oferente, deberá presentarse con la oferta, fotocopia del Registro Único Tributario, expedido por la Dirección General de Impuestos Nacionales, donde aparezca claramente el NIT del Oferente.

CONDICIONES Y REQUISITOS PARA LA SUBASTA

DETERMINACIÓN PRECIO MÍNIMO DE VENTA

Los bienes inmuebles objeto de enajenación mediante la presente invitación, se encuentran individualizados en cada avalúo, los cuales hacen parte integral de la invitación y se publican como documento anexo. Una vez se aperturen los sobres sellados en audiencia de subasta, la entidad conocerá la oferta de cada proponente, ahí escogerá el que haya ofertado mayor valor y este será el precio base sobre el cual inicie la puja. Una vez se haya seleccionado el valor que indique la mejor oferta, cada lance posterior deberá tener mínimamente un 2% de diferencia frete al lance del

proponente anterior. Se aceptará la propuesta de quien realice la mejor oferta, y se firmará un acta, la cual es de obligatorio cumplimiento para las partes, y la misma será publicada en la página web de la entidad, junto con el documento (Anexo N°2) denominado compromiso de cumplimiento de la oferta.

Se les informa a los interesados que la oferta se puede presentar para uno de los inmuebles, para varios o para la totalidad de los mismos, indicando esta situación en el (Anexo N°1) Carta de Presentación de la Oferta. Así mismo se requiere que el depósito del 20% sea equivalente al total de su oferta, es decir, por cada uno de los inmuebles de su interés.

Sobre el precio de compra definitivo, las partes conforme a lo consagrado en las normas que regulan la materia, deberán asumir los costos de escrituración y registro.

NOTA: De presentar oferta para varios inmuebles y resultar favorecido con menos de los ofertados, ADELI hará la devolución del dinero de aquellos frente a los cuales no resultó favorecido.

OFERTA DE COMPRA (ANEXO 2)

VISITA A LOS BIENES INMUEBLES

Para la visita a los inmuebles, los interesados podrán acudir por cuenta propia a las direcciones que se relacionen en la invitación, desde el día en que se publica la invitación, hasta un día antes de la entrega de ofertas. Sin embargo la entidad fija dentro del cronograma del proceso fecha y hora de visita ocular donde podrán acudir todos los interesados en compañía de ADELI para verificar la ubicación, estado, calidad y características de los inmuebles (Área, linderos, destinación, etc.), y así tener una idea clara de los mismos para la presentación de su oferta.

Los inmuebles se entregarán por parte del Municipio de Itagüí en el estado y condiciones de saneamiento administrativo, físico y jurídico tal como se indicó en el avalúo y estudio de títulos. Para esto el Municipio dispondrá de treinta (30) días calendario, una vez se perfeccione la tradición del inmueble, es decir, se eleve a escritura pública y la misma se registre en la oficina de instrumentos públicos.

PARTICIPANTES

En el proceso de enajenación de bienes inmuebles, podrán presentar propuesta todas las personas naturales o jurídicas que se encuentre en capacidad de participar y que cumplan con las condiciones exigidas en la invitación.

FACTORES DE VERIFICACIÓN

Se revisará en primer lugar que las ofertas y oferentes reúnan las condiciones, requisitos y documentos de participación conforme a lo requerido en la presente invitación.

Esta verificación no otorgará puntaje alguno, se trata del estudio que debe realizar ADELI, para determinar si la oferta y el oferente se ajustan a las condiciones, requerimientos y demás requisitos de la invitación en cuanto a la participación.

Para este proceso, ADELI determina la oferta más favorable para la entidad, teniendo en cuenta que se aceptará la oferta al mejor postor.

LUGAR DE SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA

Una vez la persona natural o jurídica cancele el PAGO TOTAL DEL PRECIO DEL INMUEBLE, esto es, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la aceptación de su oferta, se contará el término de cuarenta y cinco (45) días como plazo máximo para suscribir la escritura pública en la Notaría de reparto correspondiente. En ningún caso, se firmará la escritura de venta antes de la acreditación del pago total del saldo.

En el evento de presentarse alguna circunstancia de caso fortuito o fuerza mayor, no imputable a alguna de las partes, las mismas podrán de común acuerdo modificar la fecha de otorgamiento de la escritura pública, mediante documento debidamente suscrito por las partes y por ende la entrega material del inmueble.

6. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

El Análisis de los riesgos y la forma de mitigarlos se encuentran en el anexo de matriz de riesgos.

7. GARANTÍAS EXIGIDAS

Atendiendo a lo estipulado Manual de Contratación de ADELI adoptado mediante el Acuerdo 006 de 2017 ARTÍCULO 24, ESTIPULACIÓN DE GARANTÍAS. *En la contratación se deberá analizar, de acuerdo con la naturaleza, cuantía y circunstancias del objeto y alcance a ejecutar, la necesidad de la exigencia de garantías, seguros y títulos valores dependiendo de los riesgos. Las garantías y seguros deberán ser expedidos por compañías de seguros o entidades bancarias debidamente autorizadas para operar en el país, y serán otorgados a favor de La Agencia de Desarrollo Local de Itagüí "ADELI". La aprobación de la correspondiente garantía será requisito previo para iniciar la ejecución del contrato.*

Teniendo en cuenta el objeto de la presente invitación, no se exigirá al oferente garantía alguna otorgada por compañía de seguros autorizada, sin embargo, se advierte a los interesados que con la presentación de su oferta, se entiende que conoce y acepta las condiciones de la invitación, así como el estado, ubicación, calidad y características de los bienes inmuebles objeto del proceso.

Quien resulte favorecido con la aceptación de su oferta, prerrequisito para adquirir la calidad de comprador desistir o retractarse, y en caso de hacerlo o de incumplir las condiciones de pago, firma de documentos sujetos a registro, o cualquier otro asunto derivado del negocio jurídico, perderá de pleno derecho el valor consignado que se entiende como GARANTIA DE SERIEDAD DEL OFRECIMIENTO, no siendo óbice para que la entidad reclame los perjuicios derivados del incumplimiento. En consecuencia, no se exigirá garantía adicional a los oferentes o al comprador.

8. ACUERDO COMERCIAL

ADELI verificó si el presente proceso de selección se encuentra cobijado por un Acuerdo o tratado internacional de acuerdo con la información suministrada en el portal web del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, en los siguientes términos:

La Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN es aplicable a todos los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales del nivel municipal, independientemente del valor del Proceso de Contratación.

A continuación, se relacionan los acuerdos comerciales aplicables a los municipios y la aplicabilidad de ellos en el siguiente proceso de selección objetiva:

ACUERDO COMERCIAL	NIVEL	VLR A PARTIR DEL CUAL EL ACUERDO ES APLICABLE	EXCEPCIONES	APLICA	
				SI	NO
ALIANZA PACIFICO: CHILE, PERÚ y MÉXICO.	BIENES SERVICIOS Y	\$ 655.366.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 35, 37, 55, 62.		X
CHILE.	BIENES SERVICIOS Y	\$ 643.264.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 47.		X
COSTA RICA.	BIENES SERVICIOS Y	\$ 1.162.733.000	1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 35, 37, 57, 59, 62.		X
Estados AELC.	BIENES SERVICIOS Y	\$ 852.074.000	1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37.		X
TRIANGULO NORTE: GUATEMALA Y EL SALVADOR.	GUATEMALA	\$ 479.516.050	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 14, 20, 21, 50, 51, 52, 53, 60.		X
	EL SALVADOR		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 14, 20, 38, 48, 49, 60.		X
Unión Europea.	BIENES SERVICIOS Y	\$ 859'752.000	1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 23, 28, 29, 32, 34, 35, 37, 57.		X

EXCEPCIONES DE LOS TRATADOS

No	Excepción
1	Los acuerdos o asistencia, incluidos los acuerdos de cooperación, las donaciones, los préstamos, las subvenciones, las aportaciones de capital, las garantías, los avales y los incentivos fiscales.

2	El suministro estatal de mercancías o servicios a personas o a Entidades Estatales del nivel territorial.
3	Las compras que tengan el propósito directo de proveer asistencia extranjera.
4	La contratación realizada de conformidad a un procedimiento o condición particular de una organización internacional, o financiada mediante donaciones, préstamos u otras formas de asistencia internacionales, cuando tenga que hacerse de una forma no contemplada en el Acuerdo Comercial.
5	Los contratos de empleo público y medidas relacionadas.
6	La contratación de servicios de agencias fiscales, servicios de depósito, servicios de liquidación y gestión para instituciones financieras, servicios vinculados a la deuda pública.
7	La contratación pública de servicios bancarios o financieros referidos al endeudamiento público; o a la administración de pasivos.
8	Los servicios financieros.
9	Las compras efectuadas en condiciones excepcionalmente favorables que sólo ocurran por un plazo muy breve, tales como enajenaciones extraordinarias.
10	La contratación adjudicada de conformidad con un acuerdo internacional y destinado a la implementación conjunta o explotación de un proyecto por los países firmantes.
11	La contratación adjudicada de conformidad con un acuerdo internacional relacionado con el estacionamiento de tropas.
12	La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos.
13	La contratación realizada con el propósito específico de prestar asistencia internacional, incluida la ayuda para el desarrollo.
14	Las convocatorias limitadas a Mipyme.
15	Las contrataciones relacionadas con los programas de reinserción a la vida civil originados en procesos de paz, ayuda a los desplazados por la violencia, apoyo a los pobladores de zonas en conflicto y en general, los programas derivados de la solución del conflicto armado.
16	Las contrataciones que realicen las misiones del servicio exterior de Colombia, exclusivamente para su funcionamiento y gestión.
17	Los contratos interadministrativos.
18	Las contrataciones relacionadas con la defensa y seguridad nacional.
19	La adquisición de bienes requeridos en la ejecución de servicios de investigación y desarrollo.

20	Las contrataciones para la dotación y sustento de las fuerzas armadas y las contrataciones relacionadas con programas de asistencia social, apoyo a la agricultura o procesos de paz.
21	Las concesiones.
23	Las contrataciones del sector defensa y del Departamento Administrativo de Seguridad (DAS) que necesiten reserva para su adquisición.
28	Las contrataciones de alimentos, insumos agropecuarios y animales vivos, relacionadas con los programas de apoyo a la agricultura y asistencia alimentaria.
29	Las contrataciones de bienes contenidas en la Sección 2 (Alimentos, Bebidas y Tabaco; Textil y Confección y Productos de Cuero) del Clasificador Central de Productos (CPC versión 1.0) de las Naciones Unidas, dirigidas a programas de asistencia social.
30	Las contrataciones realizadas por una Entidad Estatal cubierta del orden territorial en nombre de una Entidad Estatal no cubierta del orden nacional.
31	La contratación efectuada por empresas industriales o comerciales del Estado o por sociedades de economía mixta, del nivel territorial.
32	Los servicios de investigación y desarrollo del Clasificador Central de Productos CCPC versión 1.0): División 81. Servicios de Investigación y Desarrollo. Grupo 835. Servicios Científicos y Otros Servicios Técnicos. Clase 8596. Servicios de procesamiento de datos requeridos en la ejecución de actividades científicas y tecnológicas. Clase 8597. Organización de eventos requeridos en la ejecución de actividades científicas y tecnológicas.
33	Los servicios de ingeniería y arquitectura del Clasificador Central de Productos CCPC versión 1.0): Clase 8321. Servicios de arquitectura. Clase 8334. Servicios de diseño de ingeniería. Clase 8335. Servicios de ingeniería durante la fase de construcción y de instalación.
34	Los servicios públicos del Clasificador Central de Productos CCPC versión 1.0). División: 69. Servicios de distribución de electricidad; servicios de distribución de gas y agua por tubería. División: 94. Servicios de alcantarillado y eliminación de desperdicios, servicios de saneamiento y otros servicios de protección del medio ambiente. Telecomunicaciones básicas (no incluye los servicios de telecomunicaciones de valor agregado).
35	Los servicios sociales del Clasificador Central de Productos CCPC versión 1.0): División 91. Administración pública y otros servicios para la comunidad en general; servicios De seguridad

	social de afiliación obligatoria. División 92. Servicios de enseñanza. Grupo 931. Servicios de salud humana.	
36	Los servicios de impresión del Clasificador Central de Productos CCPC versión 1.0).	
37	La elaboración de programas de televisión del Clasificador Central de Productos CCPC versión 1.0). Subclase 96121. Servicios de producción de películas cinematográficas, cintas de vídeo y programas de televisión.	
47	Las contrataciones de Empresas Industriales y Comerciales del Estado.	
48	Las contrataciones realizadas bajo un régimen de contratación privado.	
49	Las contrataciones de empresas gubernamentales.	
50	Las contrataciones de Empresas Industriales y Comerciales del Estado cuyo objeto esté relacionado con sus actividades.	
51	Las contrataciones de Empresas Industriales y Comerciales del Estado cuyo presupuesto sea menor o igual que \$457'683.000.	
52	Las contrataciones de empresas gubernamentales distintas a las Empresas Industriales y Comerciales del Estado.	
53	Las contrataciones realizadas bajo un régimen de contratación privado por Entidades Estatales distintas de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado.	
55	Las contrataciones de mercancías y servicios en el sector defensa, en la Agencia Nacional de Inteligencia, y en la Unidad Nacional de Protección que necesiten reserva para su adquisición.	
57	Mercancías o servicios contratados con miras a la venta o reventa comercial o con miras al uso en la producción, o suministro de mercancías o servicios para la venta o reventa comercial.	
60	Suministro gubernamental de mercancías y servicios a personas o gobiernos centrales.	
62	Los servicios públicos del Clasificador Central de Productos (CPC versión 1.0): - División: 69: Servicios de distribución de electricidad; servicios de distribución de gas y agua por tubería. - Grupo 941: Servicios de alcantarillado - Grupo 942: Servicios de eliminación de desperdicios - Grupo 943: Servicios de saneamiento y servicios similares - Telecomunicaciones básicas (no incluye los servicios de telecomunicaciones de valor agregado).	

9. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL

El proceso de venta bienes inmuebles no implica erogación presupuestal.

10. ANEXOS

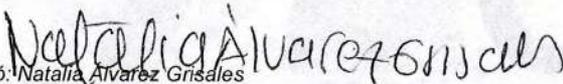
1. Acta de Concertación del 28 de mayo de 2018 con sus respectivos anexos.
2. Invitación a subasta de bienes inmuebles N°001 de 2018.
3. Matriz de riesgos aplicable a la subasta de bienes inmuebles
4. Estudio de títulos y avalúos de los inmuebles

Se suscribe este estudio y fundamento de necesidad, conveniencia y oportunidad por el grupo de profesionales que apoyan técnica y jurídicamente a la empresa ADELI en virtud de las actividades propias encomendadas a ellos.



ANDRES FELIPE LONDOÑO RESTREPO

Gerente General



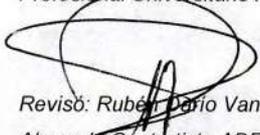
Proyectó: Natalia Álvarez Grisales

Abogada Contratista



Revisó: Ángela María Villada Uribe

Profesional Universitario ADELI



Revisó: Rubén Darío Vanegas Cardona

Abogado Contratista ADELI



Aprobó: Dora Isabel Vélez Betancur

Jefe Oficina Jurídica

